

Tribunale di Parma, sentenza del 23 febbraio 2017

Concisa esposizione delle ragioni della decisione

1. CA. EL. ha proposto impugnazione [ex art. 1137 c.c.](#), avverso la delibera adottata il 27 febbraio 2012 dall'assemblea del CONDOMINIO (omissis...), sito in (omissis...), (d'ora innanzi IL CONDOMINIO) con il seguente ordine del giorno; 1) analisi ed approvazione del conto consuntivo 2011 -2012 e relativo riparto;

2) conferma della nomina del nuovo amministratore o nuova nomina;

3) analisi ed approvazione del bilancio preventivo ordinario 2012/2013 e relativo riparto;

4) informazioni sull'opposizione a decreto ingiuntivo da parte di un condomino;

5) situazione lavori straordinari;

6) eventuali ulteriori lavori straordinari proposti dai condomini;

7) varie ed eventuali. Con l'impugnata deliberazione l'assemblea condominiale ha approvato il conto consuntivo 2011-2012 e relativo riparto, ha confermato l'amministratore uscente rag. MA. CA., ha approvato il preventivo ordinario 2012-2013 e relativo riparto, ha ribadito, in ordine alla causa pendente nei confronti della medesima ricorrente dinnanzi al Giudice di Pace di Parma, quanto già verbalizzato all'assemblea del 29 marzo 2011; ha stabilito "di dover programmare non appena il periodo lo permetterà, i lavori già deliberati per il tetto e le facciate del fabbricato con i costi già deliberati ed approvati" stabilendo le modalità dei relativi pagamenti; ha stabilito che i lavori straordinari per il giardino, già approvati e deliberati, avrebbero dovuto eseguirsi soltanto dopo l'esecuzione dei lavori relativi al tetto ed alle facciate. La ricorrente ha dedotto l'illegittimità della suddetta delibera eccependo: a) l'incompletezza della documentazione allegata ai bilanci ed offerta in visione ai condomini anche successivamente ad espressa richiesta di esame rivolta all'amministratore; b) l'irregolare costituzione dell'assemblea alla quale non ha partecipato personalmente l'amministratore ma, in veste di delegato, il di lui padre, dott. FA. CA., che ha altresì svolto le funzioni di segretario verbalizzante; c) l'approvazione di un consuntivo (2011/2012) e di un preventivo (2012/2013) errati, in quanto contenenti erronea inclusione di spese da riferire ad altri esercizi, e carenti sotto il profilo della chiarezza; d) l'illegittimità della determinazione assunta in merito alla controversia pendente tra CA.. EL.. ed IL CONDOMINIO dinnanzi al Giudice di Pace di Parma (riguardante le spese relative a lavori da eseguirsi nel giardino condominiale incluse, contemporaneamente, nel consuntivo 2010/2011, come spese straordinarie approvate dall'assemblea in data 29 settembre 2010 e nel preventivo ordinario 2011/2012); e) l'illegittimità della determinazione, confermativa di quella del 28 giugno 2011, assunta in merito ai lavori riguardanti il tetto e la facciata dell'edificio condominiale (da ritenersi innovazioni richiedenti [ex art. 1136 comma V e 1120 comma 1 cod. civ.](#) la maggioranza dei due terzi del valore dell'edificio, ovvero, in ogni caso, spese voluttuarie [ex art. 1121 comma II cod. civ.](#), includenti, tra l'altro, interventi riguardanti il sottotetto dell'edificio di proprietà esclusiva dei condomini dell'ultimo piano, e suscettibili di minare la stabilità dell'edificio); f) illegittimità della determinazione dell'assemblea, confermativa della precedente determinazione del 29 marzo 2011 in merito ai lavori straordinari di rifacimento del giardino condominiale, Nella causa così radicata si

è costituito il CONDOMINIO in persona dell'amministratore pro-tempore, chiedendo la reiezione delle avverse deduzioni in quanto infondate, con conseguente conferma dell'impugnata deliberazione. Autorizzato lo scambio di memorie [ex art. 183 comma VI cp.c](#) la causa istruita mediante assunzione di prove orali per interrogatorio formale e testi e CTU depositata in data 5 agosto 2014 a firma dott.ssa BA. PI. viene ora in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti come in epigrafe.

2. Preliminarmente si rileva come non possa essere revocata in dubbio la legittimazione della ricorrente e l'ammissibilità dell'iniziativa spiegata da CA. EL., in qualità di proprietaria di un'unità immobiliare posto nel suddetto condominio. Secondo quanto chiarito dalla Suprema Corte "In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'[art. 163 cod. proc. civ.](#), vanno proposte con citazione, non disciplinando l'[art. 1137 cod. civ.](#) la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato" ([Cass. Civ. S.U. 14 aprile 2011 n. 8491](#)). Nel caso che occupa la ricorrente non ha partecipato alla deliberazione del 27 febbraio 2012 ed il relativo verbale le è stato comunicato in data 2 marzo 2012; il ricorso è stato tempestivamente depositato in data 30 marzo 2012,

3. Nel merito la domanda è fondata e merita accoglimento ai sensi e nei termini di cui in motivazione.

3.1 Non è fondata e deve essere rigettata la censura sollevata dalla ricorrente in merito alla irregolare costituzione dell'assemblea a causa della mancata partecipazione dell'amministratore rag. Ma. CA., sostituito nella circostanza dal padre dott. FA. CA. in forza di apposita delega scritta. L'attività di amministrazione di un condominio da parte dell'amministratore eletto dalla assemblea condominiale, costituisce un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza; nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini sono applicabili le disposizioni sul mandato. Secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza; "Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'intuitus personae", onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato "intuitus personae"; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale" ([Cass. Civ. Sez. II, 22 luglio 1999 n. 7888](#)). (Qualora l'amministratore sostituisca altri a se stesso nell'esecuzione di tale attività, senza esservi autorizzato dall'assemblea e senza che sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato del sostituto, a norma dell'[art. 1717, primo comma, cod. civ.](#), non rilevando che la sostituzione sia conforme a una prassi nota ai condomini, fatto che, di per sé, non esprime la volontà del condominio ([Cass. Civ. Sez. II 9 aprile 2014 n. 8339](#)). Ne consegue che non influisce sulla valida costituzione dell'assemblea e sulla legittimità delle deliberazioni assunte il fatto che l'amministratore MA. CA. abbia delegato le proprie funzioni al padre FA. CA., Parimenti ininfluenti deve ritenersi, in mancanza di alcun riscontro in atti circa la sussistenza di un esplicito divieto nel regolamento di condominio, la circostanza che quest'ultimo, nel corso dell'assemblea abbia svolto le funzioni di segretario verbalizzante. Peraltro, la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, essendo

sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge. Pertanto, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari ([Cass. Civ., Sez. II, 27 giugno 1987 n. 5709](#)).

3.2 Sono inammissibili le censure mosse dalla ricorrente in ordine alle determinazioni assunte dall'assemblea in merito alla controversia pendente tra CA.. EL.. ed IL CONDOMINIO dinnanzi al Giudice di Pace di Parma (R.G. 6305/2011). Il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, deve allegare e dimostrare di avervi interesse; l'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare, e non meramente astratto ([Cass. Civ. Sez. II, 1 dicembre 2000 n. 15377](#)). Dal lettura del verbale dell'assemblea del 27 febbraio 2012 (doc. 8) è emerso come, in riferimento al punto 4 dell'O.d.G. ("Informazioni sull'opposizione al decreto ingiuntivo da parte di un condomino: precisazioni in merito"), il delegato dell'amministratore si sia limitato ad informare i condomini della situazione relativa al procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo promosso da CA. EL.. contro il CONDOMINIO avanti al G.d.P. di Panna. Il condominio non ha adottato alcuna determinazione da ritenersi lesiva degli interessi della ricorrente, nè quest'ultima ha dimostrato quale utilità le potrebbe derivare dall'annullamento delle asserite determinazioni dell'assemblea sul punto.

3.3 Parimenti inammissibili per carenza d'interesse ad impugnare sono le censure rivolte alle determinazioni assunte in merito ai lavori riguardanti il tetto e la facciata dell'edificio condominiale e rientranti nel punto 5 dell'O.d.G (situazione lavori straordinari). La Suprema Corte ha chiarito che le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli [artt. 1362 e seguenti cod. civ.](#), privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anzichè nessun effetto o un significato meramente programmatico. ([Cass. Civ. Sez. II, 28 febbraio 2006 n. 4501](#)). Tuttavia nel caso che occupa all'espressione "l'assemblea ritiene di dover programmare, non appena il periodo lo permetterà, i lavori già deliberati per il tetto e le facciate del fabbricato con i costi già verbalizzati ed approvati" non può attribuirsi altro che portata programmatica, ed il significato di una mera dichiarazione d'intenti seppur determinata attraverso il richiamo a criteri stabiliti in altra deliberazione. Alla presa di posizione dell'assemblea non può pertanto essere attribuita efficacia confermativa della precedente delibera del 28 giugno 2011, avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione del tetto e delle facciate condominiali, impugnatte dalla ricorrente con atto di citazione del 27 luglio 2011 (R.G. 4755/2011) e, peraltro, allo stato pienamente efficaci in quanto non oggetto di provvedimento di sospensione ad opera dell'Autorità Giudiziaria. Nel capo impugnato della delibera del 27 febbraio 2012 non risulta dunque in alcun modo agli effetti dell'[art. 1137 c.c.](#) una volontà assembleare contraria alla legge o al regolamento. Si tratta invero di determinazione meramente ricognitiva di una volontà già manifestata ed attualmente sottoposta allo scrutinio dell'Autorità Giudiziaria; essa rivela un contenuto " non decisionale" e meramente programmatico. Come già detto l'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'[art. 1137 c.c.](#), postula, che la stessa delibera appaia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (Cass. Civ., Sez. II, 25 maggio 2016 10865); circostanza che nel caso che occupa deve ritenersi insussistente.

3.4 Considerazioni analoghe a quelle espresse al paragrafo che precede devono essere formulate con riferimento alla determinazione assembleare secondo cui "L'assemblea pur confermando i lavori straordinari per il giardino, già regolarmente approvati e deliberati, ritiene di dare esecuzione agli stessi solo dopo i lavori edili al tetto ed alle facciate per evitare danni al giardino. Dopo la fine dei lavori edili, non sarà pertanto necessaria una nuova delibera per l'area verde". Nel frangente l'assemblea ha stabilito che i lavori di manutenzione del giardino condominiale avrebbero dovuto essere eseguiti successivamente agli interventi relativi alla facciata ed al tetto dell'edificio (ancora "da programmare"), in conformità alle determinazioni assunte nel corso dell'assemblea condominiale del 29 marzo 2011 (doc. 21) con delibera poi impugnata da CA. EL. (R.G. n. 2558/11) e, peraltro, allo stato, pienamente efficace in quanto non oggetto di provvedimento di sospensione ad opera dell'Autorità Giudiziaria.. Deve ribadirsi, con riferimento alla determinazione ora in esame, quanto già osservato al paragrafo che precede circa la sussistenza, agli effetti dell'[art. 1137 c.c.](#), di una volontà assembleare non contraria alla legge o al regolamento, da ritenersi meramente ricognitiva di altra precedente deliberazione attualmente sottoposta allo scrutinio dell'Autorità Giudiziaria. Le censure sollevate devono ritenersi dunque inammissibili atteso che la delibera, nel punto ora in esame, non determina un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione ([Cass. Civ., Sez. II, 25 maggio 2016 10865](#)) e, pertanto, la ricorrente non ha alcun interesse ad impugnarla. Peraltro, anche nei contenuti, le doglianze della ricorrente risultano dedotte in modo generico, in difetto di alcun elemento di riscontro circa l'asserito carattere d'innovazione voluttuaria delle opere programmate; vengono poi articolate in base a questioni di merito estranee ai confini del presente giudizio ("i lavori progettati non possono che favorire la propagazione di umidità nell'edificio, laddove sarebbe stato necessario indagare previamente sulle cause della morte di taluni alberi; mentre di converso non si è tenuto conto del fatto che i lavori già eseguiti hanno pregiudicato la stabilità del muretto di recinzione del cortile"; ricorso introduttivo pag. 16-17) ispirato al principio secondo cui in sede di ricorso [ex art. 1137 c.c.](#) il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, nè estendersi a questioni di fatto o di diritto non direttamente desumibili dal contenuto del provvedimento impugnato, dovendosi il giudice limitare al riscontro della legittimità di quest'ultimo.

3.5 Sono invece fondate e meritano accoglimento le censure relative all'approvazione del rendiconto consuntivo 2011/2012 ed al rendiconto preventivo 2012/2013. In considerazione di quanto allegato dalla ricorrente è stata disposta consulenza tecnica affidando al consulente il compito di verificare: a) se nel bilancio consuntivo 2011/2012 fossero state inserite voci di spesa di competenza di altri bilanci e già oggetto di precedenti consuntivi; b) se vi fosse corrispondenza fra le risultanze del conto corrente intestato al CONDOMINIO ed i dati (versamenti, movimentazioni) riportati nel bilancio consuntivo 2011/2012. Il CTU con motivazione lineare ed immune da vizi logici e contraddizioni, ha rilevato che "...nei bilanci consuntivi degli esercizi 2010/2011 e 2011/2012 non vi è corrispondenza tra le movimentazioni dell'estratto conto bancario e quelle riportate nei bilanci consuntivi, risultano pagamenti effettuati in un esercizio indicati in un altro e prelevamenti dal conto corrente del condominio non giustificati per € 8.810,46 di cui le girate richieste dalla banca risultano con la dicitura a M.M. (a me stesso), inoltre nei verbali assembleari risultano deliberate spese per interventi straordinari con ritiro da parte dei condomini delle relative coperture (incasso dei riparti dai condomini) utilizzate per altre voci di spesa. Di fatto nella tenuta della contabilità del condominio non è stato rispettato il principio di cassa ed il residuo al

28.02.2012 riportato nel bilancio consuntivo 2011/2012 del condominio è pari a meno - 7.170,54 (debiti verso condomini) dalla ricostruzione del CTU il saldo invece risulta positivo paria ad € 5.091,15 (c/c intestato al condominio) + € 131,93 in cassa) + € 8.810,46 (crediti verso amministratore) totale € 14.033,54" (pag. 25 e 26 consulenza). Il CTU ha quindi concluso sottolineando la divergenza tra i dati riportati nel consuntivo 2011/2012, in cui viene indicato un passivo a carico del CONDOMINIO pari ad € 7.170,54, e le risultanze della consulenza, in cui è emerso, nel medesimo periodo, un attivo a favore del CONDOMINIO (per saldo attivo del c/c intestato al CONDOMINIO, crediti di cassa e crediti verso l'amministratore) pari ad € 14.033,54 (con una differenza pari ad € 21.204,08). Il mancato rispetto del principio di cassa nella predisposizione del consuntivo 2011/2012 ha poi inficiato la correttezza del preventivo 2012/2013 nel quale avrebbe dovuto essere riportato un attivo pari ad € 13.987,14. Secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza "In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'[art. 1123 cod. civ.](#) o dal regolamento condominiale contrattuale. essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'[art. 1137, ultimo comma, cod. civ.](#), le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'[art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ.](#), determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'[art. 1123 cod. civ.](#)". Sulla base di quanto esposto dal CTU nella predisposizione del rendiconto consuntivo 2011/2012 e del rendiconto preventivo 2012/2013 non è stato rispettato il criterio di cassa. L'applicazione di un criterio errato comporta l'annullabilità della delibera; nè paiono idonee a superare i rilievi del consulente le considerazioni svolte dal CONDOMINIO circa il fatto che le somme anticipate dall'amministratore - immediatamente contabilizzate a consuntivo come spese condominiali - venivano in un secondo momento (ossia quando la situazione di cassa lo consentiva) recuperate da quest'ultimo tramite prelievi dal c/c del Condominio. E' questa la ragione della mancata coincidenza fra saldo del conto consuntivo e saldo, per il medesimo periodo, del c/c condominiale" (comparsa conclusionale pag. 8). E' necessario osservare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, siccome il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda - [ex art. 1720 c.c.](#) - sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati presentando un rendiconto del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale. Ciò in quanto, nell'ipotesi di mandato oneroso il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Tribunale di Roma 13 maggio 2013 Est. Russo). L'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto della somma incassata (oltre che, se del caso, della qualità e della quantità dei frutti percetti) e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato sia adeguato o meno a criteri di buona amministrazione (cfr. [Cass. 9.6.2010 n. 13878](#)).

Tale prova non è stata fornita dal convenuto CONDOMINIO. La delibera del 27 febbraio 2012 deve dunque essere annullata limitatamente ai punti 1 e 3 dell'O.d.G. Le questioni relative

all'illegittimità della suddetta delibera per mancato rispetto, da parte dell'amministratore, degli obblighi d'informazione sussistenti nei confronti dei singoli condomini in vista dell'approvazione del rendiconto consuntivo 2011/2012 e preventivo 2012/2013 rimangono assorbite nella motivazione che precede.

4. La domanda proposta da CA. EL. di condanna del convenuto CONDOMINIO alla "rifusione dei danni tutti che dalle deliberazioni di cui sopra fossero derivati all'attrice, in misura da determinarsi in un successivo giudizio " deve essere rigettata in quanto formulata in termini estremamente generici e priva di adeguata allegazione e di alcun riscontro probatorio.

5. In considerazione della soccombenza reciproca deve essere disposta l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

• PQM

P.Q.M.

Il Tribunale di Parma, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando,

così provvede:

ACCOGLIE la domanda proposta da CA. EL. e, per l'effetto,

ANNULLA la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO "(omissis...)" di via (omissis...), Parma in data 27 febbraio 2012 di cui al punto 1 dell'ordine del giorno (analisi ed approvazione del conto consuntivo 2011 - 2012 e relativo riparto) e di cui al punto 3 (analisi ed approvazione del bilancio preventivo ordinario 2012/2013 e relativo riparto);

RIGETTA la domanda proposta da CA. EL. di annullamento della suddetta delibera per irregolare costituzione dell'assemblea a causa della mancata partecipazione dell'amministratore rag. MA. CA., sostituito nella circostanza dal padre dott. FA. CA.;

RIGETTA la domanda proposta da CA. EL. di condanna del CONDOMINIO al risarcimento del danno;

DICHIARA inammissibili le ulteriori domande proposte da CA. EL.;

DISPONE l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Parma, 23 febbraio 2017